



# APPEL A PROJET

## Gare numérique – Carpentras - Cession de la halle

### Cahier des charges

la Gare  
**numérique**



#### 1) Contexte

La CoVe est propriétaire depuis 2017 du bâtiment de l'ancienne gare voyageurs et de l'ancienne halle marchandises attenante, dans le cadre d'une acquisition auprès de SNCF Réseau et SNCF Mobilité.

La réhabilitation de l'ancienne gare offre de nombreuses opportunités au territoire, autant vis-à-vis de son positionnement stratégique que des évolutions sociétales. Le lieu a ainsi été ciblé afin de constituer un écosystème autour du numérique et des transitions, prenant la forme d'un véritable tiers lieu favorisant les échanges, le croisement des publics, la transversalité, et apportant un centre ressource aux acteurs économiques.

Il s'agit d'un projet ambitieux pour les élus de la communauté d'agglomération qui consacrent un budget d'investissement de plus de 4 millions d'euros afin de faire de ce bâtiment emblématique du développement économique passé du territoire, un nouveau vecteur d'attractivité et de dynamisme.

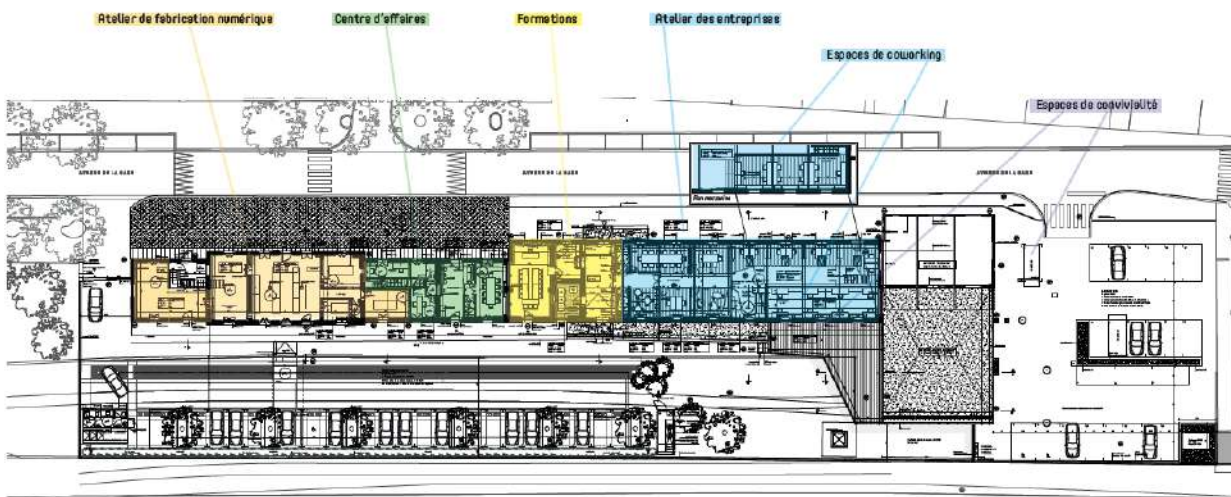
Ce lieu a pour objectif d'apporter des réponses à des besoins non satisfaits du territoire, être le reflet d'innovation, d'un savoir-faire, d'un changement profond des pratiques. Profitant des divers flux du Pôle d'Echange Multimodal (PEM), de sa proximité du centre-ville et de la bibliothèque musée l'Inguimbertaine, il sera un lieu d'animation et de rencontres. Il est également situé sur la Via Venaissia, nouvel axe structurant des cheminements doux sur le territoire.

Il s'inscrit dans de nombreuses démarches et labellisation dont Territoire d'Industrie et Action Cœur de Ville et bénéficie d'une visibilité régionale voire nationale.

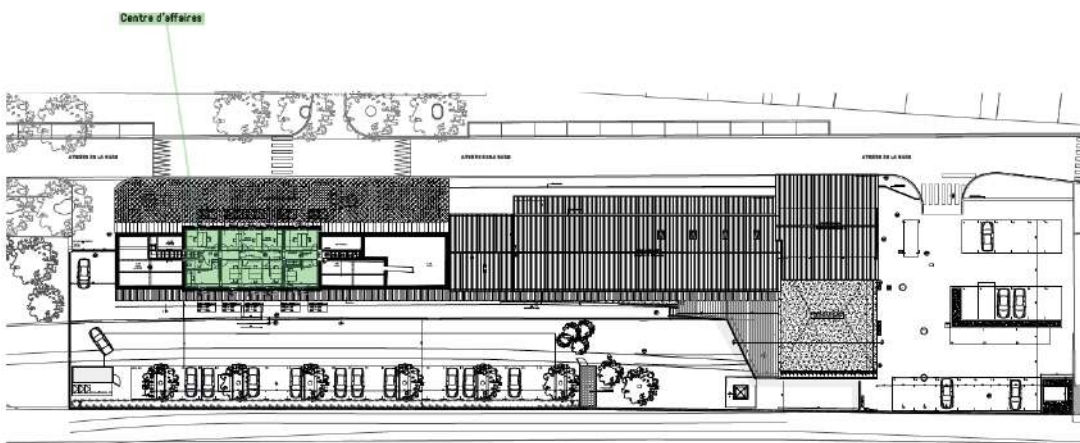
Sur plus de 1000 m<sup>2</sup>, différents espaces s'additionnent pour créer une synergie de solutions :

- un Atelier de Fabrication Numérique (AFN) de 176 m<sup>2</sup> thématisé sur la seconde vie des matières et des objets,
- un studio de réalité virtuelle de 55 m<sup>2</sup> destiné aux artistes, aux photographes, aux vidéastes, aux influenceurs, aux studios de communication, aux écoles de jeux vidéo,..., afin de créer des images virtuelles ou augmentées sur un fond vert,
- un espace de travail collaboratif (coworking) de 100 m<sup>2</sup> comprenant 18 postes de coworking résident en open space et 10 postes nomades, 4 postes de confidentialité,
- 2 salles de réunion haut de gamme équipées pour la visioconférence de 20 et 30 m<sup>2</sup> à disposition de tous les acteurs économiques et associatifs du territoire,
- un centre d'affaires de 222 m<sup>2</sup> comprenant 12 bureaux et une salle de réunion privative, destiné à des entreprises de plus de 3 ans apporteurs de services numériques,
- un atelier des transitions de 60 m<sup>2</sup> orienté sur la transition RSE (responsabilité sociétale des entreprises),
- un espace de conférence/formation de 70 m<sup>2</sup> au mobilier modulable permettant d'accueillir jusqu'à 30 personnes en format conférence.

### REZ-DE-CHAUSSÉE



R+1



Adossé au bâtiment principal réhabilité par la Cove et situé en limite de la nouvelle gare SNCF, se trouve une halle couverte de 152 m<sup>2</sup> (parcelle CK 767) à laquelle la Cove a ajouté un terrain viabilisé de 269 m<sup>2</sup> (parcelles CK 768 et 774), soit 421 m<sup>2</sup> dans la continuité directe de l'emprise Gare Numérique.



Un projet de halle du goût puis de restaurant ont été étudiés par la CoVe sur cet emplacement. Un permis de construire pour ce projet spécifique existe sur ces parcelles et pourrait être cédé au preneur.

Un tiers lieu a besoin pour son bon développement d'une activité de restauration afin d'assurer la nécessaire convivialité et de fixer les échanges et la transversalité inhérente à un tel lieu. De plus, la Gare Numérique apporte un volume de clientèle captive suffisamment conséquent pour justifier ce type d'équipement en plus de la position stratégique, de la qualité et du niveau d'investissement réalisés sur ce futur bâtiment totem du territoire.

La nature de l'investissement à réaliser sur la partie halle correspond plus à un investissement privé de par la nature de l'exploitation recherchée, de ce fait, la Cove procède par un appel à candidature.

Aujourd'hui, la CoVe est à la recherche d'un investisseur capable de porter un projet de rénovation/extension de ce bien et de l'exploiter avec pour activité principale une activité de restauration, en toute cohérence et complémentarité avec les activités que porte la collectivité dans la Gare Numérique.

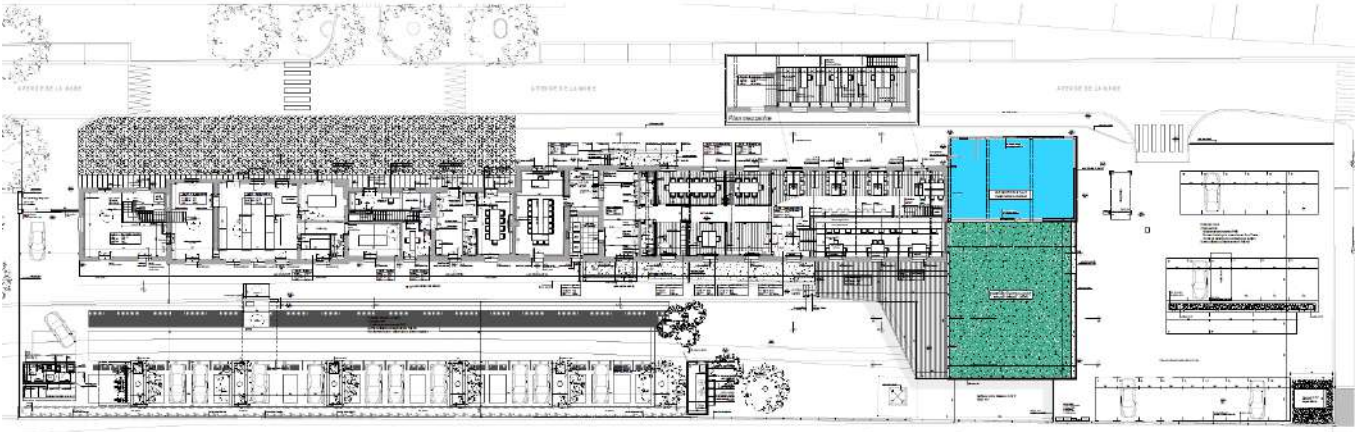
**La CoVe souhaite vendre ces parcelles au prix de 77 000 € HT.**

## **2) Description des parcelles à céder**

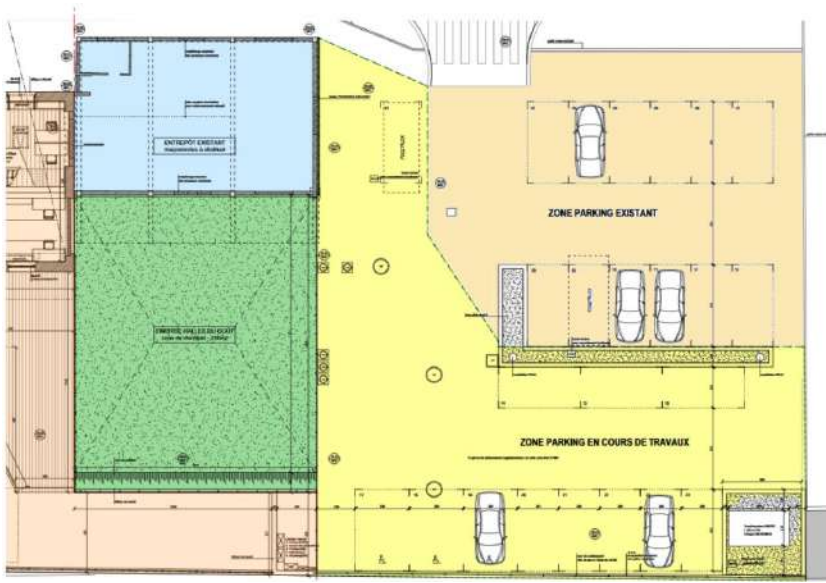
### **Bien à céder :**

Halle existante partie couverte (bleu) et terrain (vert) :

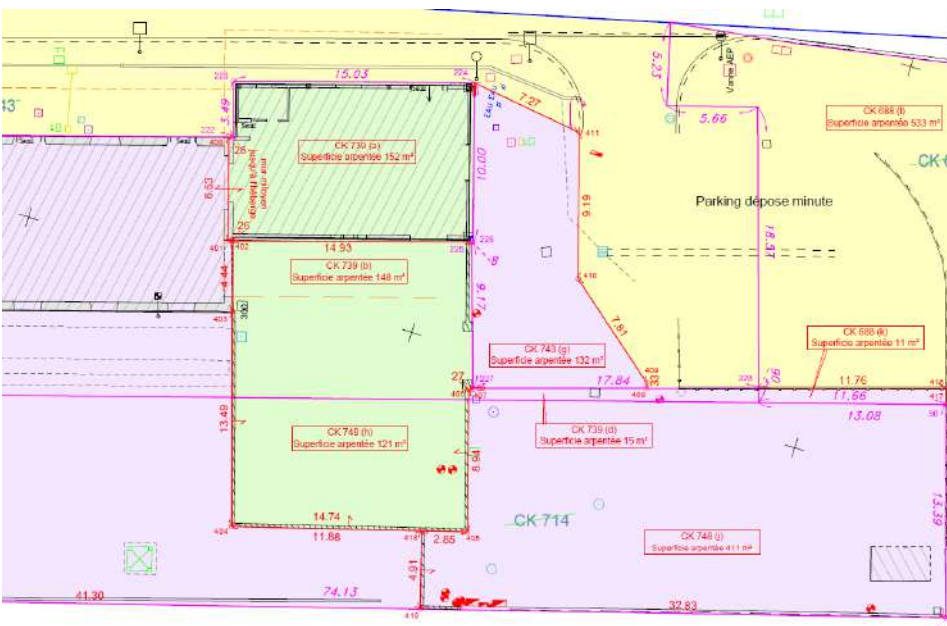




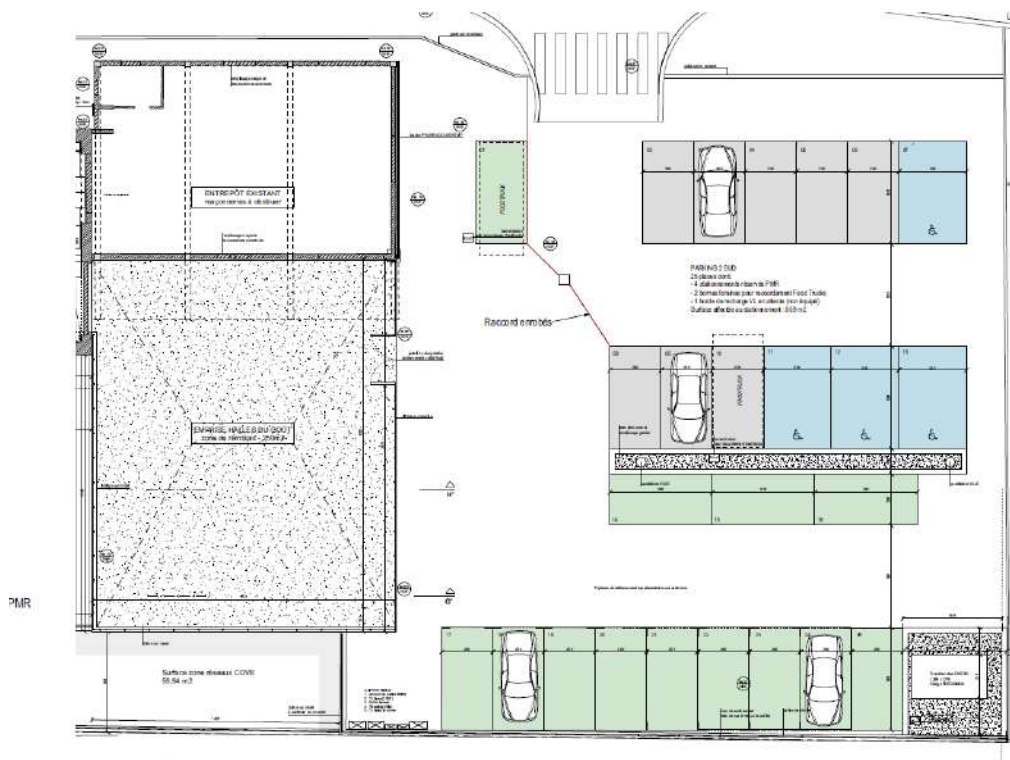
Zoom sur la partie halle - Cession à un tiers du bâtiment (bleu) et du terrain (vert), mise à disposition via une location de la terrasse (hachurée) et d'un parking privatisable (jaune) :



Détail du bien à céder (en vert) :



## Zoom sur le parking privatisable (places en vert)



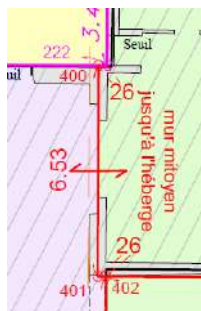
### Les réseaux existants :

- Le bâtiment et son terrain attenant sont reliés au réseau d'eau potable et d'assainissement
- Il dispose d'un raccordement électrique spécifique (tarif jaune)

Un plan cadastral et un plan de recollement des réseaux du bâtiment seront fournis aux candidats sur demande.

### Servitudes liées à l'acquisition :

Un mur mitoyen de 6 mètres entre le coworking CoVe et la partie halle fermée



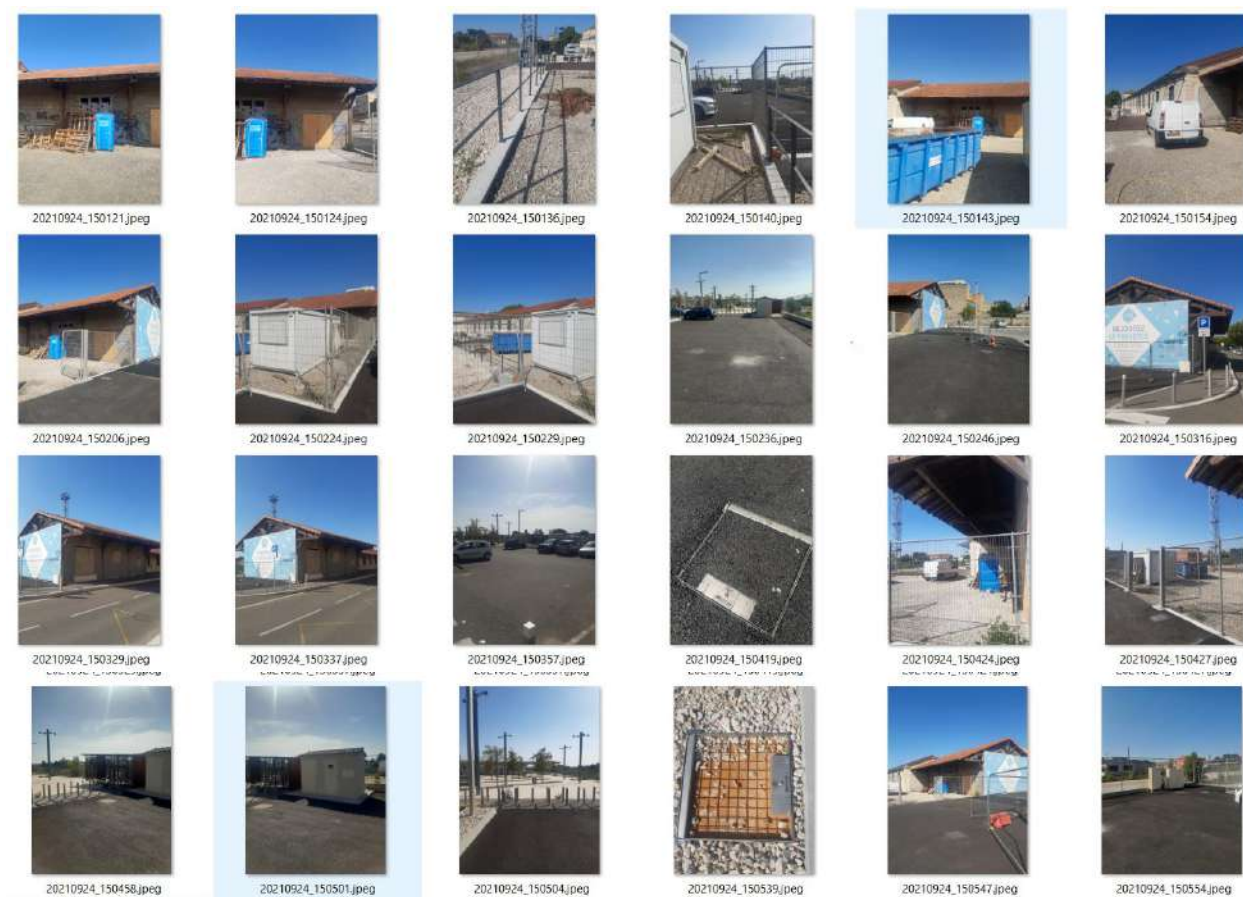
Un débord de toiture halle (privé) sur 15 mètres de longueur au-dessus d'un trottoir public, propriété de la ville de Carpentras



Photos :







### 3) Urbanisme

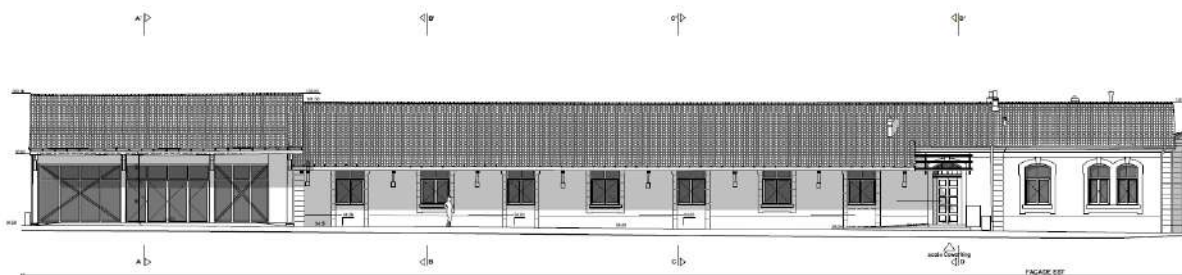
#### Au regard du PLU de Carpentras

Le PLU de la commune de Carpentras a été approuvé le 23 juin 2015.

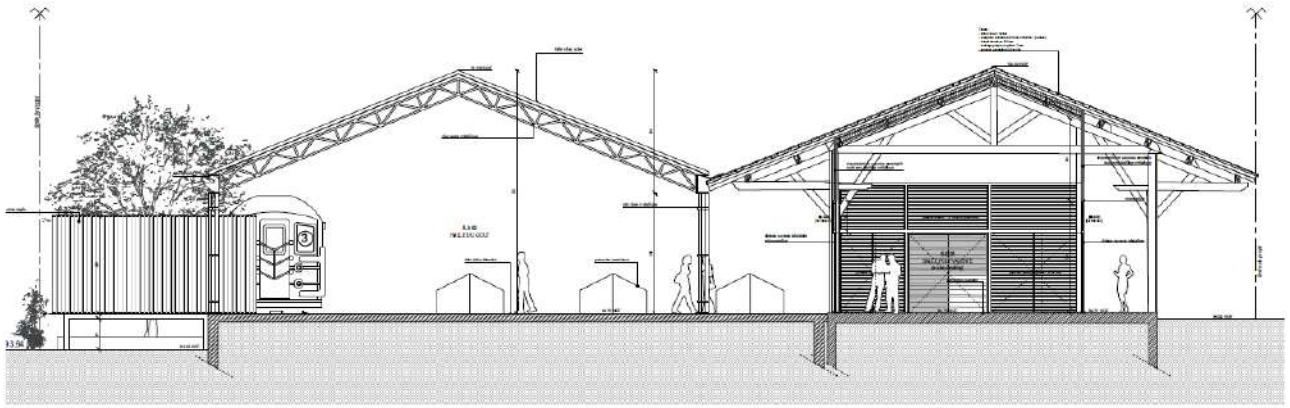
Les parcelles, objet du présent appel à projet, sont implantées : zone à caractère central d'habitat, d'activités commerciales, artisanales et de services où les bâtiments sont construits dans leur majorité en ordre continu.

#### 4) Esquisse des projets envisagés réalisée par l'Atelier DONJERKOVIC :

Projet initial de halle du goût et salle polyvalente :

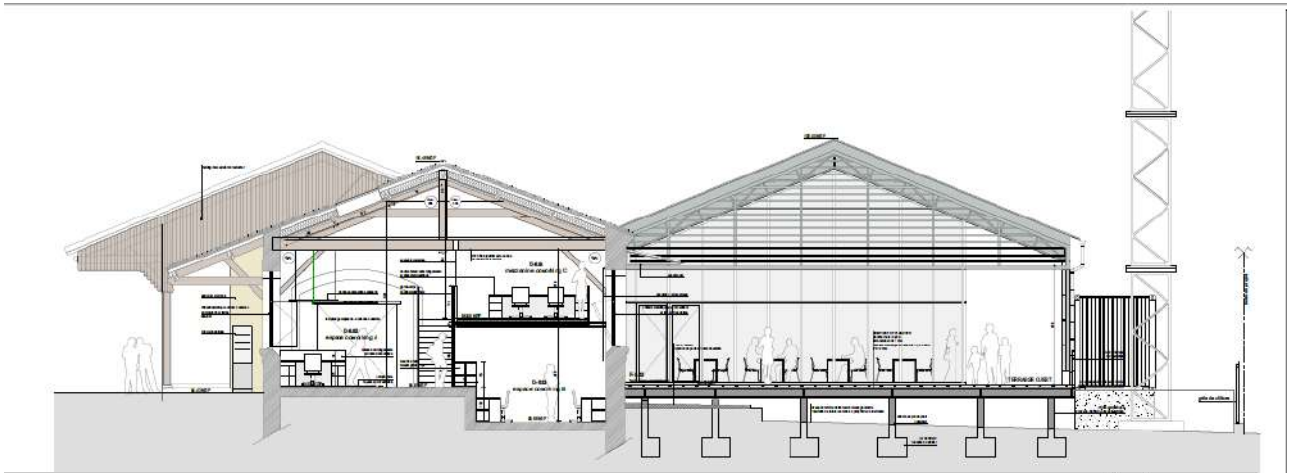


PC-05/09 PROJET [ FAÇADE EST ]



COUPE AA' [ sur Salle Polyvalente et Halle du Goût ] [ échelle : 1/100 ]

Projet de restaurant :





## 5) Nature des activités/projets recherchés

Sont éligibles à cet appel à projet :

■ Les activités dont l'activité principale est la restauration. Il est demandé une restauration du midi en semaine à minima et une ouverture à l'année

■ Les projets qui respecteront le cachet historique du site, son intégration paysagère : en effet l'emprise du projet est située dans un périmètre classé et tout permis de construire sera assujetti à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France

## 6) Procédure de l'appel à projet

Le dossier de candidature est à déposer **avant le 15 mars 2022, à l'attention de la DIRECTION DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE de la CoVe.**

### Par courrier

La CoVe  
A l'attention de la DDET  
1171 avenue du mont Ventoux  
C.S. 30085  
84203 Carpentras Cedex

**Par mail** : [secretariat-ddet@lacove.fr](mailto:secretariat-ddet@lacove.fr)

Les soumissionnaires pourront présenter leur projet jusqu'à cette échéance.  
Tout dossier présenté après cette date ne pourra être étudié.

Les porteurs de projet soumissionnaires doivent être économiquement viables pour bénéficier du présent appel à projet et à jour de leurs cotisations sociales et fiscales.

Une candidature est constituée du dossier technique comprenant obligatoirement les éléments suivants :

- Le dossier de candidature fourni par la CoVe ;
- Un compte d'exploitation et un plan de financement prévisionnel ;
- Éventuellement une étude de marché.

### Visite du site

Afin de permettre aux porteurs de projet d'évaluer le potentiel du site, des visites auront lieu sur demande.

Le rendez-vous est fixé sur place.

### Modalités d'instruction des candidatures

Mi-Mars : les projets reçus seront instruits en première instance par les services de la CoVe selon les éléments demandés ci-dessus. Le porteur de projet sera naturellement associé à cette instruction.

Fin Mars : un comité de suivi piloté par la présidente de la CoVe et composé du vice-président délégué à l'attractivité et à l'économie locale, du vice-président délégué à la Proximité et à la Stratégie de développement du territoire, du délégué au développement numérique, se réunira

pour étudier des dossiers de candidature.

Dans un second temps, les porteurs de projet retenus lors de cette première sélection seront reçus par les membres du comité de suivi afin de présenter oralement leur projet.

### **Critères de sélection**

- Capacité financière de l'investisseur
- Ambition du projet économique et architectural
- Respect de l'intégrité architecturale et historique du bien et de son environnement
- Adéquation de l'activité projetée par rapport aux attentes exprimées par l'EPCI (la CoVe)
- Potentiel de création d'emplois
- Potentiel d'interaction du projet avec la Gare Numérique et la vie du quartier

### **7) Vos correspondants**

Si vous souhaitez être accompagné pour constituer votre dossier de candidature, 2 associations partenaires de la CoVe peuvent vous aider :

- Le RILE à Carpentras : 04.90.67.14.73
- Initiative Ventoux à Carpentras : 04.90.67.35.46

*Communauté d'agglomération Ventoux Comtat Venaissin  
Direction du Développement économique et touristique*



Direction du Développement économique et touristique

[secretariat-ddet@lacove.fr](mailto:secretariat-ddet@lacove.fr)

Téléphone : 04 90 67 69 24

Site Internet : [laprovencecreative.fr](http://laprovencecreative.fr)





la Gare -  
numérique